



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

1. Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	18.03.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	08.04.2019	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☐ in voller Höhe ☒ teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

450.000 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) _____ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./_. _____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) _____ €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./_. _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat beschließt

1. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bahnhof-Schlachthof“ als Satzung nach § 142 BauGB mit gleichzeitiger Anpassung des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ im Bereich der Wasserstraße,
2. die Anwendung des umfassenden Verfahrens unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 – 156a BauGB,
3. die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, auf 15 Jahre festzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel A1

Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel D1

Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2. Einleitung und Sachstand

Zwei bereits feststehende Schwerpunkte der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren in Offenburg werden der Bahnhof und seine Umgebung sowie der Schlachthof und seine Umgebung sein. Die Areale Bahnhof und Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung sind städtebaulich dringend zu verbessern. Über den Bahnhofsbereich wird bereits seit vielen Jahren öffentlich diskutiert. Dort ist insbesondere die Verkehrssituation neu zu ordnen und der Stadtraum gestalterisch aufzuwerten. Das Schlachthofareal rückt erst jetzt, angesichts der bevorstehenden Aufgabe seiner heutigen Nutzung, in den Blickpunkt. Hier soll ein Kultur- und Kreativwirtschaftliches Zentrum entstehen und das gesamte Quartier weiter entwickelt werden.

Sowohl Bahnhof wie auch Schlachthof waren bisher bereits in der Gebietskulisse des Sanierungsgebiets „Nordweststadt“ enthalten. Das Sanierungsprogramm für die „Nordweststadt“ ist auf Grund des Auslaufens des Förderzeitraums abzuschließen.

Um nun eine Erneuerung und Entwicklung der beiden Areale Bahnhof und Schlachthof mit ihrer jeweiligen Umgebung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ vorzubereiten.

Hierzu hat der Gemeinderat am 24. Juli 2017 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB und somit die Vorbereitung zur Ausweisung des geplanten Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 077/17).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

In der Planungsausschusssitzung am 11. Juli 2018 wurde zum Stand der vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ mündlich berichtet.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden Ende Sommer 2018 abgeschlossen. In der Sitzung des Planungsausschusses am 19. September 2018 wurden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. Der Gemeinderat hat am 8. Oktober 2018 die Sanierungsziele, eine grundsätzliche Gebietsabgrenzung und ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen, die der künftigen Entwicklung zu Grunde zu legen sind (Drucksache-Nr. 097/18). Er hat weiter die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage einen Förderantrag zu stellen.

Der Antrag für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung ab dem Jahr 2019 wurde im Herbst 2018 gestellt. Die Bewilligung zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ durch das Regierungspräsidium wird bis Ende März 2019 erwartet.

3. Die vorbereitenden Untersuchungen

3.1 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitung einer Sanierung erfordert nach der Durchführung umfassender vorbereitender Untersuchungen i.S.d. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB), die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und die Beteiligung der betroffenen Bürger und Behörden. Die erforderliche städtebauliche Planung kann in Form von Rahmen- oder Bebauungsplänen oder in Form eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts vorgelegt werden.

Für die Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde das Büro „die STEG Stadtentwicklung GmbH“ aus Stuttgart beauftragt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist eine sehr umfassende Bürgerbeteiligung erfolgt, zu der bereits im Planungsausschuss und im Gemeinderat umfassend berichtet wurde.

Die Untersuchungsergebnisse sowie erste konzeptionelle Überlegungen wurden in der Sitzung des Planungsausschusses am 19. September 2018 vorgestellt (Drucksache Nr. 097/18). Sie belegen die Sanierungsbedürftigkeit des untersuchten Gebiets, die den Einsatz öffentlicher Fördermittel rechtfertigt. Außerdem enthalten sie die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung, Grundlagen für den Sozialplan, sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

3.2 Untersuchungsgebiet

Mit dem Einleitungsbeschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Bahnhof – Schlachthof“ wurde auch ein Untersuchungsgebiet mit 67 Hektar festgelegt. Dieses liegt in der Kernstadt der Stadt Offenburg. Es reicht von der natürlichen Grenze der Kinzig bis östlich hinter den Bahnhof an die Sofienstraße. Südlich wird das Gebiet durch die Wasserstraße und nördlich durch den Jahnweg und den Waldbach begrenzt. Es umfasst den Bahnhof und das direkte Umfeld sowie das nahegelegene Schlachthofareal.

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen sind sowohl auf Grund der Ergebnisse der Beteiligung als auch der Bestandsanalyse kleinere Bereiche hinzugekommen. Die Größe des erweiterten Untersuchungsgebiets beträgt 74 Hektar. Die genaue Abgrenzung zu den vorbereitenden Untersuchungen kann den Plänen in der Anlage 6 zur Vorlage Nr. 097/18 entnommen werden.

3.3 Kurzfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Städtebauliche Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet liegt im Nordwesten des historischen Stadtkerns von Offenburg. Dieser ist in hohem Maße durch historische Bebauung geprägt. Zudem ist das Untersuchungsgebiet Teil der Kernstadt, das sich – ausgehend von der Altstadt – in alle vier Richtungen entwickelt hat. Das geplante Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ umfasst die umliegenden Bereiche des Bahnhofs sowie das Schlachthof-Areal. Darüber hinaus erstreckt es sich im Westen bis zur kanalartig ausgebauten Kinzig und südlich bis an den Rand der Altstadt.

Dieses, überwiegend im 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandene Gebiet der Stadt umfasst nicht nur viele Kulturdenkmale, sondern auch eine große Zahl an erhaltenswerten Bauten, die die ortsgeschichtliche Entwicklung Offenburgs widerspiegeln.

Das im Untersuchungsgebiet befindliche historische Bahnhofsgebäude steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude ist in neubarocker Form mit Einflüssen aus dem Jugendstil gestaltet und stellt eines der wichtigsten Bauwerke der historisierenden Epoche in Offenburg dar. Weitere öffentliche Einrichtungen sind das Finanzamt Offenburg und das Technische Gymnasium.

Privatwirtschaftliche Gewerbe- und Industriebetriebe befinden sich hauptsächlich im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Entlang der Hauptstraße, mittig im Untersuchungsgebiet befinden sich Gemengelagen von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Darüber hinaus finden sich im gesamten Gebiet gastronomische Einrichtungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

Das städtebauliche Erscheinungsbild im Untersuchungsgebiet ist insgesamt sehr heterogen. In den zentralen Bereichen um den Bahnhof und die Hauptstraße sind überwiegend stattliche Gebäude in klassizistischer Bauweise und Bauten aus der Gründerzeit zu finden.

Im nördlichen Bereich sowie östlich der Bahnlinie sind Wohnquartiere aus den 1920er bis 1960er Jahren anzutreffen. Im Westen überwiegt eine großformatige Bebauung mit Zweckbauten für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Städtebauliche Missstände

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ gestalterische, funktionale, bauliche sowie strukturelle Missstände festgestellt. Neben gestalterischen und funktionalen Defiziten im Bahnhofsbereich sind auch drohende und bestehende (Teil-)Leerständen sowie mindergenutzte, ungeordneten Flächen und nicht standortgerechte Nutzungen als Missstände zu nennen. Die Aufgabe der Schlachthofnutzung ist als Potential anzusehen, um eine standortangepasste Nutzungsänderung mit positiven Synergieeffekten für die Umgebung voranzutreiben.

Missstände bei Grün-, Frei-, und Aufenthaltsflächen

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen Mangel an öffentlichen Grünflächen geprägt. Die einzige, größere zusammenhängende Grünfläche befindet sich entlang der Kinzig an der westlichen Begrenzung des Untersuchungsgebiets und am Mühlbach. Eine weitere Grünfläche ist der am Zentralen Omnibusbahnhof Offenburg gelegene „Pfählerpark“, welcher für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs einen besonderen Aufenthaltswert in Form eines Wartebereiches hat. Größere zusammenhängende private Grünflächen finden sich im Untersuchungsbereich häufiger. Außerhalb des Plangebiets gibt es zum Teil größere öffentliche, wie auch halböffentliche Grünflächen, diese liegen vor allem im Bereich des vorrangegangenen Sanierungsgebiets „Nordweststadt“ mit dem Franz-Volk-Park und der Grünanlage um das Oken-Gymnasium oder auch dem Zwingerpark, südlich des Plangebiets. Als Grünstruktur sind die Umgebungsbereiche der Kinzig und des Mühlbachs für den Untersuchungsraum sehr wichtig. Diese stellen eine große Freiraumqualität dar, sind jedoch teilweise schwer zugänglich.

Folglich sind im Untersuchungsgebiet nur wenige offen zugängliche Grünflächen, die zudem noch eine ganze Reihe Missstände aufweisen, zu verzeichnen. Im Gebiet befinden sich urbane, dicht bebaute Wohn- und Mischgebiete mit meist fehlendem Quartiersgrün. Als mögliches Entwicklungspotential sind die bislang ungenutzten bzw. teilweise nicht zugänglichen Grünräume an den bestehenden Gewässern zu nennen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

Als Missstände sind fehlendes Straßenbegleitgrün, fehlende attraktive Fußgänger- und Radweganbindungen sowie Gestaltungsmängel und bauliche Barrieren vor Grün- und Freiflächen.

Missstände bei Verkehr und Mobilität

Die als Bundesstraße B 3 und B 33 klassifizierte Freiburger Straße und die Hauptstraße, die durch das Untersuchungsgebiet verlaufen, haben eine hauptschließende Funktion und sind dementsprechend stark befahren. Aufgrund der zentralen Lage kommt es im Untersuchungsgebiet zu erheblichen Belastungen durch den Verkehr. Als Missstände sind der Durchgangs- und Zielverkehr, verkehrliche Überbelastung sowie Mängel in Erschließungsbereichen, unausgeprägte Wegebeziehungen zu zentralen Punkten zu nennen.

Soziale Missstände

Im Untersuchungsgebiet sind außerdem einige soziale Einrichtungen wie ein Obdachlosenheim, ein Kontaktladen sowie eine Substitutionspraxis für Drogenabhängige anzutreffen. Durch die Konzentration von sozialen Einrichtungen für städtische, regionale und quartierseigene Aufgaben kommt es zu einer strukturellen Überforderung im Untersuchungsgebiet. Wesentliche Missstände sind Nutzungskonflikte zwischen bestimmten sozialen Einrichtungen sowie zwischen verschiedenen Personengruppen und fehlende Angebote an attraktiven, öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen.

Fazit

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Anlage 5 zur Drucksache-Nr. 097/18 wurden die städtebaulichen Missstände bereits ausführlich dargelegt. Zusammenfassend lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wie folgt beschreiben:

- gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen und privaten Bereich
- Leerstände und drohende Leerstände bei historischen und ortsbildprägenden Gebäuden
- bauliche Mängel bei städtebaulich markanten und denkmalgeschützten Gebäuden
- nicht standortgerechte Nutzungen
- bauliche und energetische Mängel bei Wohngebäuden
- urbane, dicht bebaute Wohn- und Mischgebiete mit fehlendem Quartiersgrün
- fehlende Aufenthaltsbereiche und Grünflächen
- fehlende attraktive Fuß- und Radweganbindungen
- hohes Verkehrsaufkommen und Überlastung durch Ziel- und Durchgangsverkehr
- Mängel in den Erschließungsbereichen
- nicht ausreichendes Parkraumangebot
- fehlende Leitsysteme

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

- untergenutzte bzw. mindergenutzte Flächen
- Nutzungskonflikte zwischen bestimmten sozialen Einrichtungen und nahegelegenen Schulen und Wohnquartieren
- Fehlende Aufenthaltsorte und Räume für Jugendliche

4. Sanierungsziele – Leitbild der räumlichen Ordnung

Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Neuordnungskonzept (Plan „Entwicklungsschwerpunkte“, **Anlage 1**, und Plan städtebauliches Strukturkonzept, **Anlage 2**) zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Basierend auf den strategischen Zielen der Stadt Offenburg, den bereits vorliegenden Zielsetzungen zur Entwicklung des Bahnhofs- und Schlachthofbereichs, sowie anhand der vorbereitenden Untersuchungen wurden Entwicklungsschwerpunkte sowie konkrete Ziele und erste Maßnahmenvorschläge für das künftige Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ abgeleitet und die Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme belegt.

Diese konkreten Ziele wurden bereits in Anlage 5 zur Drucksache-Nr. 097/18 für die vier Themenbereiche „Städtebau“, „Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen“, „Verkehr und Mobilität“ sowie „Soziales“ stichpunktartig aufgelistet und sind dieser Vorlage ebenfalls als **Anlage 3** beigelegt.

Die zentralen Sanierungsziele können wie folgt zusammengefasst werden.

Städtebauliche Erneuerungsziele:

- Neuordnung und Neugestaltung des Bahnhofs und seines Umfelds inklusive des Zentralen Omnibusbahnhofs
- Erhalt des historischen Bahnhofsgebäudes und Reaktivierung der leerstehenden Flächen
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes am Schlachthof
- der Schlachthof soll zu einem attraktiven Zentrum für die Kultur- und Kreativschaffenden der Stadt sowie auch für die gesamte Bürgerschaft werden
- Stärkung der Innenstadt als Zentrum zum Arbeiten, Wohnen und Einkaufen
- Aufwertung und Nutzbarmachung von mindergenutzten Flächen und Entwicklungspotenzialen
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch Neubau und Nachverdichtung
- Umnutzung temporär genutzter Flächen durch standortgerechte Nutzungen
- Erhalt und Sanierung des Gebäudebestandes, auch im Hinblick auf die Energieeffizienz
- Aufwertung und Neugestaltung der Randbereiche an der Freiburger Straße sowie Sicherung vorhandener Wohnnutzungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

Die Sanierungsziele können bis zur förmlichen Ausweisung des Sanierungsgebiets und auch im Anschluss daran bei Bedarf noch fortgeschrieben werden.

5. Sanierungssatzung

Mit den vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde nachgewiesen, dass in dem geplanten Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ Mängel und Missstände vorliegen, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder beseitigt werden können.

Das Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ soll förmlich festgelegt und als Satzung (**Anlage 4**) gemäß § 142 BauGB beschlossen werden.

Durch die förmliche Festlegung kommen innerhalb des Gebiets besondere bodenrechtliche Bestimmungen zur Geltung wie z.B. eine erweiterte Genehmigungspflicht z.B. für Grundstücksverkäufe, Teilungen, Abbrüche u. ä. (§ 144 BauGB), die eine weitergehende Steuerung der städtebaulich relevanten Vorgänge ermöglichen. Andererseits wird durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ein starker Anreiz für die Beteiligung am Erneuerungsprozess gegeben.

6. Wahl des Verfahrens

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist darüber zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- a) das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156a BauGB)
- b) das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 – 156a BauGB).

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Aufgrund der geplanten Intensität der Sanierungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Aus diesem Grund kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB in einem umfassenden Verfahren zur Anwendung. Im Rahmen des umfassenden Beteiligungsprozesses wurde u.a. in der Bürgerinformation am 16. Juli 2018 explizit auf diesen Sachverhalt hingewiesen und die sanierungsrechtlichen Grundlagen mit den Anwesenden erörtert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

7. Gebietsabgrenzung

Das festzulegende Sanierungsgebiet deckt sich weitgehend mit dem Untersuchungsgebiet. Es sind jedoch einzelne Flächen für die keine Mängel und Missstände mehr bestehen aus dem Sanierungsgebiet auszunehmen. Die Gesamtfläche beträgt 63,01 ha.

Um eine einheitliche Entwicklung des Sanierungsgebiets zu gewährleisten, ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und erforderlich, einen Teil der bisher im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ gelegenen Wasserstraße in das Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ zu integrieren (siehe **Anlage 7**).

Das Sanierungsgebiet wird abgegrenzt

- im Norden durch den Jahnweg, Waldbach mit den angrenzenden Grundstücken, Okenstraße, an die Rheinstraße angrenzenden Grundstücke, Prinz-Eugen-Straße
- im Westen durch den westlichen Kinzigdamm
- im Süden durch die Wasserstraße, Zwingerplatz, Okenstraße, Unionrampe, Teilstück Zeller Straße
- im Osten durch die Schauenburgstraße, Josef-Gottwald-Straße bis Josef-Kohler-Straße, Josef-Kohler-Platz, Sofienstraße, Rammersweierstraße mit angrenzenden Grundstücken
- Das Sanierungsgebiet umfasst außerdem Grundstücke bei der ehemaligen Herdfabrik.

Der Lageplan (**Anlage 6**) sowie die Auflistung der Grundstücke (**Anlage 5**) ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

Die Satzung wird gemäß § 143 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

8. Kostenübersicht

Nach dem Stand der Planung ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen (§ 149 BauGB). Eine maßnahmenbezogene Kostenübersicht kann erst im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Zum heutigen Zeitpunkt ist folgende Abschätzung der Kosten möglich:

1. Vorbereitung	345.000 €
2. Grunderwerb	2.850.000 €
3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	8.300.000 €
4. Baumaßnahmen	5.820.000 €
5. Sonstige Maßnahmen, Vergütung	80.000 €
6. Einnahmen aus Grundstückserlösen und sonstige	1.700.000 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Grumer, Susanne
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2581

Datum:
08.02.2019

Betreff: Sanierungsgebiet Bahnhof-Schlachthof – Sanierungssatzung

Bei der Abschätzung der Kosten wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Maßnahmen von privater Seite ohne öffentliche Förderung, z.B. auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, verwirklicht werden. Die Aufteilung der Mittel auf die einzelnen Fördertatbestände ist vorläufig und wird nach Planungsfortschritt fortgeschrieben.

9. Zeitrahmen für die Durchführung

Der Durchführungszeitraum sollte 15 Jahre nicht überschreiten (§142 BauGB), kann aber durch Beschluss verlängert werden. Eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist im öffentlichen Interesse.